

Gemeinde

Markt Dießen am Ammersee
Lkrs. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

zur Aufhebung des Bebauungsplans
Dießen III b – Seeufer für den Bereich des Sondergebiets
Wochenendhausgebiet sowie Zufahrt und Parkplatz der
geplanten Marina

Plandatum

04.08.2014
10.01.2017

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dießen von 1983 zum einen als Sondergebiet Wochenendhausgebiet zum anderen als Parkplatzflächen ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Dießen III b – Seeufer für diesen Bereich. Dieser Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet fest. Darüber hinaus sind Festsetzungen für einen großflächigen Parkplatz, der eine Marina für einen Segelhafen versorgen soll, vorhanden. Benachbart sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Parkanlage ausgestaltet sind. Diese stehen im Eigentum des Marktes Dießen. Die Wegeverbindungen sind dort bereits vorhanden.

Das Plangebiet grenzt an den Ammersee an, der sowohl im Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West als im auch Natura 2000-Vogelschutzgebiet sowie im Ramsar-Gebiet liegt. Im Uferbereich befindet sich ein kartiertes Biotop (Nr. 211.03 „Ammerseeufer in Dießen“), das sich entlang der bestehenden Entwässerungsgräben auch in das Plangebiet selbst erstreckt.

2. Anlass und Ziel der Aufhebung

Im Rahmen der Überarbeitung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat der Marktgemeinderat beschlossen, diesen gesamten Bereich als Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt auszuweisen.

Die neuen planerischen Ziele lassen sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans insoweit nicht vereinbaren. Nach Prüfung verschiedener Alternativen zur Umsetzung der insoweit festgelegten städtebaulichen Ziele, kam der Markt zum Ergebnis, dass sich diese Ziele langfristig am ehesten durch die Aufhebung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans erreichen lassen. Im Hinblick auf bestandsgeschützte Wochenendhäuser im Plangebiet verzichtet der Markt allerdings darauf, sämtliche Flächen als Grünflächen, ggfs. sogar als öffentliche Grünflächen zur Verbesserung des Seezugangs, auszuweisen. Insbesondere entspricht es nicht mehr den städtebaulichen Zielen, im derzeitigen Plangebiet eine zusätzliche Bebauung, auch von Wochenendhäusern, zuzulassen, was der bisherige Bebauungsplan allerdings vorsah.

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist auch insoweit gerechtfertigt, als er das zugrunde liegende städtebauliche Ziel, dass neue Bauräume nur bei Beseitigung vorhandenen Bestands ausgenutzt werden können, nicht erreichen konnte. Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich. Dieser Gesichtspunkt wurde im Rahmen der Prüfung der baurechtlichen Möglichkeiten des vorliegenden Bebauungsplans festgestellt. Beispielhaft sei hier auf FINr. 1484 verwiesen. Die Planungskonzeption des Bebauungsplans sah aber offensichtlich vor, dass bei einer Neubebauung ein Verschieben der Bebauung erfolgen soll. Entsprechende bedingte Festsetzungen finden sich im Bebauungsplan indes nicht und konnten zum damaligen Zeitpunkt auch nicht festgesetzt werden. Im Ergebnis hieße dies, dass auf diesem Grundstück zwei Wochenendhäuser entstehen könnten.

Bei Aufhebung des Bebauungsplans entsteht ein Außenbereich nach § 35 BauGB. Die vorhandenen Wochenendhäuser sind keine zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude. Darüber hinaus nehmen sie nicht an einem Bebauungszusammenhang teil und sind auch nicht Teil eines Ortsteils. Eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB liegt daher fern. Die Errichtung weiterer Wochenendhäuser wäre im Plangebiet damit nicht zulässig. Es handelt sich um nicht privilegierte Außenbereichsvorhaben.

Das Planungsziel, die bauplanungsrechtliche Steuerung über § 35 BauGB vorzunehmen, ist auch mit den entgegenstehenden Eigentümerbelangen grundsätzlich vereinbar. Bestandsgeschützte Gebäude behalten ihren Bestandsschutz und können im Rahmen der Möglichkeiten des § 35 BauGB behandelt werden. Dem Markt ist insoweit auch das Gewicht und die Bedeutung des Eigentumsgrundrechts im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung, die auch bei einer Aufhebung des Bebauungsplans zugrunde gelegt werden muss, bewusst. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans schränkt der Markt bislang nicht ausgenutztes Baurecht für Wochenendhäuser ein und entzieht insoweit eine Bebauungsmöglichkeit.

Da dies außerhalb der 7-Jahresfrist erfolgt, wird eine Entschädigung für die Gemeinde nach § 42 Abs. 2 BauGB nicht entstehen. Gerade weil für die Grundstückseigentümer nicht einmal mehr eine Entschädigung nach § 42 BauGB zu leisten wäre, setzt die Aufhebung des Bebauungsplans insoweit voraus, dass sie durch wichtige städtebauliche Gründe getragen ist, um eine Einschränkung des Eigentumsrechts auf der Ebene der Abwägung zu rechtfertigen. In erster Linie kommt hier das planerische Ziel zum Tragen, in der Nähe des Seeufers keine weitere bauliche Nutzung zuzulassen und die vorhandene Durchgrünung aufrecht zu erhalten. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass noch einige mit Bauraum festgesetzte aber nicht errichtete Wochenendhäuser entstehen könnten, ist das Planungsziel hier durchaus auch durch eine Aufhebung des Bebauungsplans erreichbar. Soweit sich das Baurecht durch bereits bestandskräftig genehmigte und ausgeübte Baugenehmigungen realisiert hat, werden die Eigentümerbelange nur insoweit eingeschränkt, als sich zukünftige Änderungen an der baulichen Nutzung bei Nutzungsaufgabe die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht mehr nach dem Bebauungsplan richten, sondern nach § 35 BauGB.

Markt Dießen,

Herbert Kirsch
Erster Bürgermeister